

Tiefenbach

# Großzügige Doppelhaushälfte mit Charme und Potenzial für kreative Ideen in Tiefenbach bei Landshut

Property ID: 25085069

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 465.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 161,78 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 536 m<sup>2</sup>

Property ID: 25085069 - 84184 Tiefenbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## At a glance

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Property ID          | 25085069                  |
| Living Space         | ca. 161,78 m <sup>2</sup> |
| Roof Type            | Pitched roof              |
| Rooms                | 4                         |
| Bedrooms             | 3                         |
| Bathrooms            | 2                         |
| Year of construction | 1973                      |
| Type of parking      | 2 x Car port, 1 x Garage  |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 465.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2018                                                                      |
| Condition of property         | In need of renovation                                                     |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Usable Space                  | ca. 73 m <sup>2</sup>                                                     |
| Equipment                     | Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use                  |

Property ID: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## Energy Data

|                                |             |
|--------------------------------|-------------|
| Energy Source                  | ELECTRICITY |
| Energy certificate valid until | 01.07.2035  |
| Power Source                   | Electric    |

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand                                  | 321.30 kWh/m²a            |
| Energy efficiency class                              | H                         |
| Year of construction according to energy certificate | 1973                      |

Property ID: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## The property



Property ID: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## The property



Property ID: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## The property



Property ID: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## The property



Property ID: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## The property



Property ID: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## The property



Property ID: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## The property



Property ID: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## The property



Property ID: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## The property



Property ID: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## The property



Property ID: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## The property



Property ID: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## The property



Property ID: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## The property



Property ID: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## The property



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Patryk Kelm  
Geschäftsführer

Christian Kartmann  
Büroleiter

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**0871 - 96 59 98 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

Property ID: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## A first impression

Dieses großzügige Doppelhaushälfte in Tiefenbach vereint ein familienfreundliches Raumangebot mit vielseitigen Möglichkeiten zur persönlichen Gestaltung. Auf ca. 162 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie vier Zimmer, drei Schlafzimmer, zwei Badezimmer sowie ein Gäste-WC. Das Haus wurde 1973 in massiver Bauweise errichtet und über die Jahre immer wieder modernisiert – unter anderem mit einer Photovoltaikanlage (5,04 kWp), einer Elektroheizung, einem neugestalteten Freisitz und einem ansprechenden Bad mit Eckbadewanne und Dusche.

Der offene Wohn-/Essbereich mit Kachelofen schafft eine behagliche Atmosphäre, während die Galerie Platz für eine gemütliche Lese- oder Spielecke bietet. Eine Sauna im Keller rundet das Raumangebot ab. Besonders hervorzuheben ist der eingewachsene Garten mit Gartenlaube, Baumhaus und altem Baumbestand – ein kleines Paradies für Kinder und entspannte Stunden im Freien. Die große Loggia mit offenem Kamin lädt zum Verweilen ein.

Das Grundstück umfasst ca. 536 m<sup>2</sup> und bietet eine große Garage sowie zwei Carports.

Bitte beachten Sie, dass die Immobilie in einem Zustand angeboten wird, der je nach Anspruch und Nutzungsidee Anpassungen und Modernisierungen erforderlich machen kann. Die Bausubstanz und der Ausstattungsstandard sind insgesamt solide, aber teilweise in die Jahre gekommen. Hier können individuelle Vorstellungen verwirklicht werden – sei es durch kleinere Renovierungsarbeiten oder umfassendere Maßnahmen. Gerade für Familien oder Eigentümer, die Freude daran haben, sich handwerklich einzubringen, bietet dieses Haus eine wunderbare Gelegenheit, mit eigenen Ideen ein ganz persönliches Zuhause zu schaffen.

Die 360-Grad-Digitaltour können Sie unter diesen Link abrufen:  
<https://tour.giraffe360.com/Objekt25085069/>

Gerne informieren wir Sie näher über die Möglichkeiten und begleiten Sie bei einer Besichtigung vor Ort.

Property ID: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in Tiefenbach, einer beliebten Gemeinde an der Stadtgrenze zu Landshut. Durch die Lage direkt an der B11 genießen Sie eine hervorragende Anbindung sowohl in die Landshuter Innenstadt als auch Richtung München – ideal für Pendler, die die Nähe zur Stadt schätzen und dennoch naturnah wohnen möchten.

Tiefenbach zeichnet sich durch ein lebendiges Miteinander aus: Ein vielfältiges Vereinsleben, Sportangebote und regelmäßige Veranstaltungen prägen das soziale Gefüge und schaffen eine hohe Lebensqualität. Die neugestaltete Ortsmitte bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten – ein moderner Supermarkt, Bäcker, Metzger und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ebenso vorhanden wie Ärzte, eine Apotheke und weitere Dienstleister.

Familien profitieren von einer kinderfreundlichen Infrastruktur mit Kindergarten, Grundschule und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Auch Naturfreunde kommen auf ihre Kosten: Spazier- und Radwege in der Umgebung laden zu aktiver Erholung ein.

Tiefenbach verbindet auf ideale Weise die Vorzüge eines ruhigen Wohnortes mit kurzen Wegen in die Stadt und einer sehr guten Verkehrsanbindung – hier wohnen Sie stadtnah und doch entspannt im Grünen.

Property ID: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 321.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Property ID: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Patryk Kelm

---

Freyung 602, 84028 Landshut

Tel.: +49 871 - 96 59 98 0

E-Mail: [landshut@von-poll.com](mailto:landshut@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)